

Exposé

Doppelhaushälfte in Fränkisch-Crumbach

**Schöne Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung u.
großem Garten - Privatverkauf ohne Makler - Preis VB**



Objekt-Nr. **OM-323289**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Gudrun und Andreas Kaufmann

64407 Fränkisch-Crumbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	504,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	209,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Fränkisch-Crumbach.

Die Doppelhaushälfte teilt sich in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden sowie eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang auf. Hinter dem Haus befindet sich ein großer Garten. Zum Haus gehört ein PKW-Stellplatz, der auf dem Grundstück liegt.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Gästetoilette und Speisekammer, großes Esszimmer mit Torbogen, die Küche, ein geräumiges Wohnzimmer [ca. 44m²] mit Kachelofen und ein mit Plexiglas umbauter und überdachter Holzbalkon.

Das Obergeschoss erreicht man vom Essbereich aus über eine offene, freitragende Holzterrasse. Dort befinden sich drei Schlafzimmer [2x ca. 18m², 1x ca. 13m²], ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein großer Flur mit einer Nische für einen Einbauschränk.

Alle Zimmer im OG haben eine leichte Dachschräge auf einer Seite, der Rest des Zimmers hat eine gerade Decke.

Der Dachboden dient als Abstellraum. Er ist trocken, aber nicht isoliert. Die Isolierung befindet sich in der Zwischendecke zu den Räumen des OG.

Die Einliegerwohnung erreicht man über einen separaten Eingang seitlich am Haus.

Sie ist aufgeteilt in einen Eingangs- und Küchenbereich, ein kleines Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein großes Wohnzimmer mit Holz-Grundofen und Tür zur Terrasse/ Garten sowie einen Wirtschaftsraum.

Der Garten hat einen Gartenteich, zwei Gartenhütten und mehrere Obstbäume.

Hinter dem Garten schließt sich ein riesiges Wiesen- und Wasserschutzgebiet an, das landwirtschaftlich nicht genutzt wird und nicht bebaut werden darf.

Kachelofen und Grundofen in den Wohnzimmern dürfen trotz neuer Energiereform weiterbetrieben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat ohne Maklergebühren. Besichtigungen können nur nach vorheriger Vereinbarung angeboten werden. Eine Besichtigung ohne vorab Finanzierungsbestätigung oder Bonitätsausweis ist nur in Ausnahmefällen möglich. Über die obige Beschreibung hinausgehende Informationen zum Haus erhalten Sie gerne während der Besichtigung. Alle Angaben in Quadratmetern sind zirka Werte. Der Verkauf erfolgt privat und unterliegt somit dem Gewährleistungsausschluss "gekauft wie gesehen".

Lage

Fränkisch-Crumbach ist eine kleine Gemeinde im hessischen Odenwaldkreis und ist durch eine sehr gute Infrastruktur an die städtische Umgebung angebunden. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die den Ort mit den umliegenden Orten und Bahnhöfen verbinden.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Gastronomie etc. sowie ein Freibad, eine Grundschule, ein Kindergarten, ein Seniorenheim und mehrere Hotels und Pensionen liegen direkt im Ort. Weiterführende Schulen liegen in den Nachbargemeinden. Es gibt viele Möglichkeiten für Sport und Vereinstätigkeiten wie z.B. Fußball, Reitsport, Turnen, etc.

Trotz der Nähe zur städtischen Umgebung behält der Ort seinen idyllischen und naturnahen Charakter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Seite - Eingang Einliegerwhg.

Exposé - Galerie



Hinteransicht + Garten



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Garten

Exposé - Galerie



Gartenteich



Garten

Exposé - Galerie



EG Durchgang Wohn - Esszimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Esszimmer + Aufgang OG



Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer + Kachelofen

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1 (ca. 13m²)

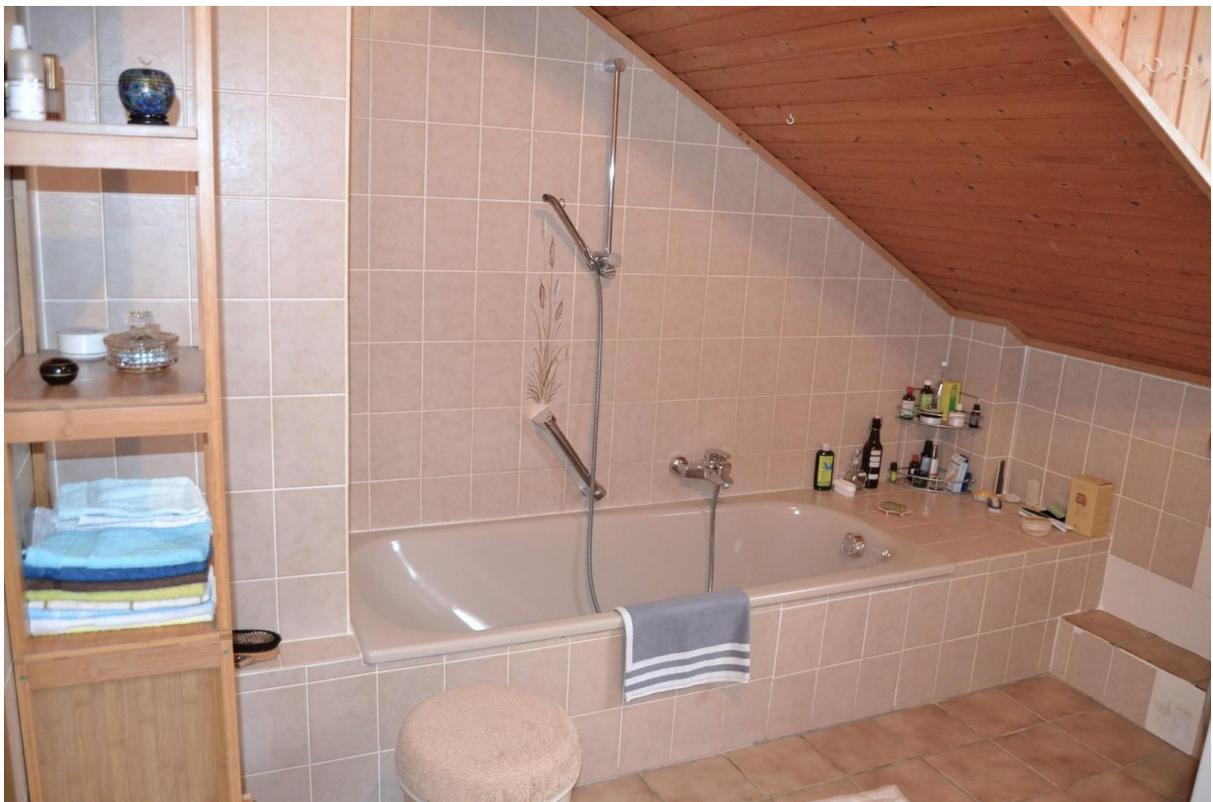


OG Zimmer 2 (ca. 18m²)

Exposé - Galerie



OG Zimmer 3 (ca. 18m²)



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad



Einliegerwohnung Eingang/Küche

Exposé - Galerie



Einliegerwhg. Eingang / Küche



Einliegerwohnung Bad

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad



Einliegerwhg. Wohnzimmer+Ofen

Exposé - Galerie



Einliegerwhg Wohnzi+Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Vorgarten + Stellplatz